Firmado digitalmente por:
EULER JHONNY NUÑEZ MARIN
INTENDENTE NACIONAL
INTENDENCIA NACIONAL DE
EJECUCION DE INVERSIONES
Fecha y hora: 01/07/2021 12:35

SUNAT

RESOLUCIÓN DE INTENDENCIA NACIONAL

N.º 000019-2021-SUNAT/8I0000

APROBAR LA VERSIÓN 2 DEL LINEAMIENTO TEMPORAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LA EJECUCIÓN DE INVERSIONES A CARGO DE LA INTENDENCIA NACIONAL DE EJECUCIÓN DE INVERSIONES DE LA SUNAT

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
01/07/2021 11:29:14

San Isidro, 01 de julio de 2021

VISTO:

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
01/07/2021 11:33:44

El Informe N.º 000027-2021-SUNAT/8I2000 de fecha 18 de junio del 2021 emitido por la Gerencia de Diseño de Inversiones y;

CONSIDERANDO:

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
01/07/2021 11:12:29

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT, se aprobó el Documento de Organización y Funciones Provisional – DOFP de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, el cual crea la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones – INEI como un órgano dependiente de la Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas, encargado de gestionar y supervisar en la SUNAT, la ejecución de proyectos de inversión;

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 158-2020/SUNAT, se designa a la INEI como responsable de la administración del presupuesto de la Unidad Ejecutora “Inversión Pública SUNAT”;

Que, mediante Resolución de Superintendencia N° 229-2019-SUNAT, se aprobó la Metodología para la formulación, aprobación y control de los documentos normativos institucionales – METDONI – Versión 1, la cual contiene los Documentos Normativos Institucionales (DONI) la cual incluye siete (7) tipo de documentos normativos institucionales y seis (6) anexos y su modificación efectuada mediante Resolución de Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos N° 001-2020-SUNAT/1V0000;

Que, mediante Resolución de Intendencia Nacional N° 000003-2021-SUNAT/8I0000 de fecha 09 de febrero del 2021, y Fe de Erratas de fecha 10 de abril

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria - SUNAT, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itinteroperabilidad/valida/verificacion e ingresando la siguiente clave: jZ3QvpEJ

del 2021, se aprobó la versión 1 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT”;

Que, mediante el Informe N.º 000027-2021-SUNAT/8I2000 de fecha 18 de junio del 2021 la Gerencia de Diseño de Inversiones propone la Versión 2 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT”;

Que, la versión 2 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT” se efectuó siguiendo el Formato N° 07 – Lineamiento Temporal del DONI;

Que, según lo establecido en el inciso b) del artículo 16° del DOFP de la SUNAT, la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones tiene por función “*Emitir opinión técnica y proponer a la Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas las disposiciones normativas internas relacionadas a su competencia y aprobar las que le correspondan; así como, supervisar su seguimiento y evaluación*”;

SUNAT
V° B°
8I1000
REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
01/07/2021 11:29:14

Que, según lo establecido en el inciso b) del artículo 71° de la Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT, la Gerencia de Diseño de Inversiones tiene por función “*Emitir opinión técnica y elaborar proyectos de disposiciones normativas en las materias de su competencia*”;

De conformidad y en uso de las facultades conferidas en la Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT; y en mérito a la designación efectuada mediante Resolución de Superintendencia N° 000045- 2021/SUNAT;

SUNAT
V° B°
8I2000
REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
01/07/2021 11:33:44

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la versión 2 del “Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT”, el mismo que forma parte de la presente resolución.

SUNAT
V° B°
8I0000
REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
01/07/2021 11:12:29

Artículo 2°.- Se dispone que la Gerencia de Diseño de Inversiones efectúe las acciones que aseguren su difusión, y que se haya instruido, capacitado e informado, según corresponda, a los integrantes de las diferentes unidades de organización involucradas con el objeto de regulación.

Artículo 3°.- Se dispone que la persona designada como responsable del DONI de la INEI, cumpla con registrar el DONI aprobado en el compendio normativo y gestione la difusión del DONI y su custodia.

Regístrese y comuníquese,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
EULER JHONNY NUÑEZ MARIN
INTENDENTE NACIONAL DE EJECUCION DE INVERSIONES

Lineamiento Temporal para la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT
Versión 2

Código:
[INEI-LT-002]

Gerencia de Diseño de Inversiones
Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones

Junio 2021

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

CUADRO DE CONTROL DE CAMBIOS

N.º Ítem	Breve descripción del cambio	Fecha del documento	Versión	Responsable del DONI
1	Versión inicial del lineamiento	09/02/2021	1	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora
2	Versión que modifica aspectos del proceso de elaboración y conformidad del Estudio de Microlocalización; modifica el listado de documentos a requerir para una adecuada evaluación del aspecto registral y de saneamiento legal de los inmuebles; e incluye el proceso de conformidad de la adquisición del inmueble.	21/06/2021	2	INEI – Carmen Patricia Chávez Mora

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

ÍNDICE

SIGLAS 4
I. OBJETIVO 5
II. ALCANCE 5
III. BASE NORMATIVA 5
IV. INSTRUCCIONES 6
V. ANEXOS 16

SUNAT
V° B°
8I1000
REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT
V° B°
8I2000
REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT
V° B°
8I1002
REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT
V° B°
8I0000
REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT
V° B°
8I2001
REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

SIGLAS

- **AAT**: Adquisición Anticipada de Terrenos.
- **AU:** Área Usuaria (Unidad Productora).
- **DFEI:** División de Formulación y Evaluación de Inversiones (Unidad Formuladora).
- **DGP:** División de Gestión Patrimonial.
- **DOFP:** Documento de Organización y Funciones Provisional de la SUNAT.
- **EETT:** Especificaciones Técnicas.
- **GAF:** Gerencia de Administración y Finanzas.
- **GDI:** Gerencia de Diseño de Inversiones.
- **GEI:** Gerencia de Ejecución de Inversiones.
- **INA:** Intendencia Nacional de Administración.
- **INALI:** Intendencia Nacional de Asesoría Legal Interna.
- **INEI:** Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones (Unidad Ejecutora 002).
- **INFIF:** Intendencia Nacional de Formulación de Inversiones y Finanzas.
- **IOARR:** Inversiones de Optimización, Ampliación Marginal, Rehabilitación y Reposición.
- **OSDENA:** Oficina de Seguridad y Defensa Nacional.
- **OEC:** Órgano Encargado de Contrataciones.
- **PI:** Proyecto de Inversión.
- **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- **SN:** Superintendente Nacional de la SUNAT.
- **SNAAF:** Superintendencia Nacional Adjunta de Administración y Finanzas.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

1. OBJETIVO

Establecer las disposiciones para la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de inversión e inversiones de optimización o inversión de ampliación marginal a cargo de la Intendencia Nacional de Ejecución de Inversiones de la SUNAT, en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

2. ALCANCE

El presente lineamiento es aplicable y de estricto cumplimiento del personal de las unidades organizacionales de la SUNAT, involucradas en el proceso de adquisición según sus respectivas competencias.

3. BASE NORMATIVA

3.1. Decreto Supremo N° 082-2019-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
3.2. Decreto Supremo N° 344-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30225, modificado por Decreto Supremo N° 377-2019-EF y Decreto Supremo N° 168-2020-EF.
3.3. Resolución de Superintendencia N° 109-2020/SUNAT que aprueba el Documento de Organización y Funciones Provisional de la SUNAT.
3.4. Resolución de Superintendencia N° 158-2020/SUNAT, que designa a la INEI, como responsable de la administración del presupuesto de la Unidad Ejecutora "Inversión Pública SUNAT".
3.5. Decreto Supremo Nº 015-2020-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, Transferencia de inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
3.6. Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
3.7. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151.
3.8. Decreto Supremo Nº 242-2018-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
3.9. Decreto Supremo Nº 284-2018-EF, que aprueba el Reglamento del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
3.10. Directiva N° 001-2019-EF/63.01 – Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
3.11. Resolución de Intendencia N° 311-2019-SUNAT/8C0000, que aprueba lineamientos de la gestión para la incorporación y disposición de los bienes inmuebles de la SUNAT.
3.12. Lineamientos para la Identificación y Registro de las inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición – IOARR (Tercera versión).

4. INSTRUCCIONES

4.1 GLOSARIO DE TERMINOS

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

4.1.1 **Adquisición**: Según TUO del D. Leg. 1192 es la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo.

4.1.2 **Adquisición Anticipada de Terrenos:** Según el Lineamiento del Invierte.pe, es la transferencia de un terreno hacia una Entidad, en tanto que aquel se constituye como activo de una Unidad Productora existente o que se instalará. La adquisición debe realizarse en el marco de una planificación del incremento de la capacidad de la oferta de bienes o servicios (cantidad o calidad), o reducción de costos, o reducción de tiempos de producción o de espera o de trámite. La AAT se enfoca en facilitar la ejecución futura de las inversiones necesarias (sean proyectos de inversión, inversión de optimización o inversión de ampliación marginal del servicio), para el cierre de brechas de servicios priorizados, en las que el terreno es un activo.

4.1.3 **Área Usuaria**: Dependencia cuyas necesidades pretenden ser atendidas con determinada contratación. Entiéndase que el área usuaria del terreno a adquirir corresponde a la unidad orgánica responsable de la administración de la Unidad Productora a intervenir.

4.1.4 **Expropiación:** Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el Decreto Legislativo N° 1192.

4.1.5 **Inmueble:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, tales como terrenos, urbanizados o no, edificaciones; en definitiva, son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

4.1.6 **Inmueble objeto de adquisición**: Son objeto de adquisición todos los bienes inmuebles de dominio privado.

4.1.7 **Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición (IOARR)**: Según el Lineamiento del Invierte.pe la IOARR es una intervención puntual sobre uno o más activos estratégicos que integran una Unidad Productora en funcionamiento y que tienen por objeto adaptar el nivel de utilización de la capacidad actual de una Unidad Productora o evitar la interrupción del servicio o minimizar el tiempo de interrupción debido al deterioro en sus estándares de calidad. Las IOARR contribuyen al cierre de brechas de infraestructura o de acceso a servicios, al impedir que la capacidad de producción de servicios disminuya; y, en algunos casos, a incrementar esta capacidad.

4.1.8 **Interferencias**: Son las instalaciones existentes a cargo de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y otras instalaciones o bienes que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de obras de

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

infraestructura. Incluyen de manera no limitativa, a los bienes muebles e inmuebles que sirven para la prestación directa e indirecta del servicio público, los paneles, canales, paraderos, señalización, semáforos.

4.1.9 Microlocalización: Es el estudio que se hace con el objetivo de identificar dentro de la macro zona o ámbito de influencia del proyecto, las zonas específicas adecuadas para ejecutar el proyecto, y el costo de los posibles inmuebles disponibles en ellas. El estudio debe considerar las exigencias o requerimientos del Área Usuaria (uso o tipo de infraestructura para el cual se requiere el inmueble, área, condiciones de ubicación tales como accesibilidad, relación con vías existentes, nivel de exposición pública, cercanía o lejanía a centros urbanos, financieros u otros, etc.), las normas que regulan los usos de suelos para identificar las zonificaciones compatibles con el proyecto, y otros aspectos técnicos tales como afectaciones, infraestructura de servicios, seguridad, topografia, condiciones del suelo, etc.

4.1.10 Obras de infraestructura: Comprenden la ejecución de proyectos de inversión pública, IOARR, asociaciones público privadas y aquellos mecanismos de promoción de la inversión privada creados o por crearse.

4.1.11 Propiedad: Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Art. 923 del Código Civil).

4.1.12 Proyecto de Inversión: Toda intervención limitada en el tiempo que utiliza total o parcialmente recursos públicos, con el fin de crear, ampliar, mejorar, modernizar o recuperar la capacidad productora de bienes o servicios; cuyos beneficios se generen durante la vida útil del proyecto y éstos sean independientes de los de otros proyectos.

4.1.13 Saneamiento: El saneamiento de bienes inmuebles es un procedimiento por el cual se regulariza o se formaliza la propiedad u otros derechos de las entidades titulares respecto de los bienes inmuebles hasta lograr su inscripción registral.

4.1.14 Terreno: Es una porción de superficie de tierra, en el que no se tiene nada construido, solo se trata de un área en la que no existe un edificio o algo que cubra la superficie del mismo.

4.1.15 Título de propiedad: Un título de propiedad es un documento que, tal como lo indica su nombre, acredita a una persona como dueño o propietario de algún bien, principalmente inmueble como una casa, un terreno o local comercial. En él se debe de especificar la fecha y forma en la que se adquirió la propiedad, así como las características de la misma. Para efectos del presente lineamiento consideraremos como único título válido para efectos de la adquisición, el inscrito en el registro predial de Registros Públicos.

4.1.16 Unidad Productora: Según el Lineamiento del Invierte.pe, es el conjunto de recursos o factores de producción (infraestructura, equipos, personal, organización, capacidades de gestión, entre otros) asociados a la capacidad de producción y/o al nivel de utilización de bienes o servicios, de forma tal que permitan determinar el nivel de producción efectivo de los bienes y servicios demandados por la población. Su administración recae en la unidad orgánica

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

responsable de conducir el proceso de producción de bienes o servicios dentro de la Entidad.

4.2 DESCRIPCIÓN

Las siguientes tablas contienen el resumen de las entradas, actividades y salidas del lineamiento, conforme con el Diagrama de flujo - Anexo N° 01:

Elemento de entrada	Fuente (proceso)
Documento de priorización del requerimiento de adquisición terreno	SN o SNA correspondiente del ÁU

Unidad de organización	Responsable	N.°	Actividad
AU	Jefe del AU	1.	Solicitar atención de necesidad de adquisición de un terreno.
DFEI	Jefe de la DFEI	2.	Registrar la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B.
DFEI	Jefe de la DFEI	3.	Elaborar informe de estimación de demanda y dimensionamiento de terreno.
DFEI	Jefe de la DFEI	4.	Consultar a la DGP sobre la existencia de terrenos disponibles de propiedad de SUNAT o de la SBN.
DGP	Jefe de la DGP	5.	Revisar listado de inmuebles SUNAT y consultar a SBN sobre la existencia de inmuebles disponibles.
DFEI	Jefe de la DFEI	6.	Elaborar el Estudio de Microlocalización.
AU	Jefe de la AU	7.	Emitir, a requerimiento de la DFEI, opinión sobre las zonas de ubicación propuestas.
GDI	Gerente de la GDI	8.	Elaborar, a requerimiento de la DFEI, el Informe de opinión sobre aspectos técnicos normativos.
DFEI	Jefe de la DFEI	9.	Elaborar informe técnico y aprobar la Inversión mediante Formato N°07-C.
DFEI	Jefe de la DFEI	10.	Remitir a INEI el Formato N°07-C y el Estudio de Microlocalización.
GDI	Gerente de la GDI	11.	Elaborar Especificaciones Técnicas para Adquisición de Inmueble.
GAF	Gerente de la GAF	12.	Elaborar la Indagación Mercado.
GAF	Gerente de la GAF	13.	Remitir para evaluación las ofertas a GDI, DGP, OSDENA y AU.
AU	Jefe de la AU	14.	Emitir opinión sobre ubicación y características de las ofertas de la Indagación Mercado.
DGP	Jefe de la DGP	15.	Emitir opinión sobre la información registral de las ofertas de la Indagación Mercado.
GDI	Gerente de la GDI	16.	Emitir opinión sobre la información técnica de las ofertas de la Indagación Mercado.
OSDENA	Jefe de la OSDENA	17.	Emitir opinión sobre aspectos de seguridad de la ubicación de las ofertas de la Indagación Mercado.
GAF	Gerente de la GAF	18.	Consolidar ofertas válidas según informes de evaluación.
GAF	Gerente de la GAF	19.	Definir tipo de proceso de contratación.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

Si la GAF define que es Contratación Directa:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GDI	Gerente de la GDI	20.	Elaborar Informe Técnico de cumplimiento de las especificaciones técnicas.
GAF	Gerente de la GAF	21.	Elaborar Informe Técnico Contractual y elevar a INEI quien lo remite a INALI.
INALI	Intendente de la INALI	22.	Elaborar Informe Legal sobre Contratación Directa y elaborar proyecto de R.S.
SNAAF	Superintendente de la SNAAF	23.	Aprobar mediante Resolución de Superintendencia y remite a INEI para su ejecución.
GAF	Gerente de la GAF	24.	Ejecutar el procedimiento de contratación directa.

Si la GAF define que es Contratación mediante Procedimiento de Selección:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GAF	Gerente de la GAF	20.	Designar el Comité de Selección.
GAF	Gerente de la GAF	21.	Ejecutar el procedimiento de contratación mediante el Comité de Selección.

Para ambos tipos de contratación:

Unidad de organización	Responsable	Nº	Actividad
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	25/22	Elaborar las bases, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	26/23	Convocar a través del SEACE, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	27/24	Revisar las ofertas, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF /Comité de Selección	28/25	Otorgar la Buena Pro, por Comité de Selección o por OEC (según corresponda).
GAF	Gerente de la GAF	29/26	Ejecutar el procedimiento de suscripción contractual.
GAF	Gerente de la GAF	30/27	Recabar del Contratista la documentación previa a la suscripción de la Minuta de Compra venta según EETT, y derivar a la GDI para su conformidad.
GDI	Gerente de la GDI	31/28	Emitir informe sobre aspectos técnicos.
DGP	Jefe de la DGP	32/29	Emitir, a requerimiento de la GDI, pronunciamiento sobre aspectos registrales.
GDI	Gerente de la GDI	33/30	Otorgar la conformidad del inmueble.
GAF	Gerente de la GAF	24/31	Suscribir la Minuta y Escritura de Compra Venta.

Salida	Destinatario
Contrato de Adquisición de Inmueble suscrito, Minuta y Escritura Pública e inscripción registral.	INEI, DGP y DFEI.

Fin del proceso.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

FASE FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE INVERSIÓN

4.2.1 Priorización de la necesidad de adquirir un terreno

4.2.1.1 La necesidad de adquisición de un terreno puede ser requerida por el AU de manera anticipada mediante una inversión de ampliación marginal para la AAT según normas de Invierte.pe, o también puede ser propuesto y planificado por la DFEI como como parte de un PI vinculado.

4.2.1.2 En el caso de una AAT, el proceso se inicia cuando el AU plantea la necesidad de adquisición de un terreno para el cierre de brechas de servicios, de infraestructura o de acceso a servicios mediante la ejecución futura de una inversión y lo comunica a su Superintendencia Nacional Adjunta o a la Superintendencia Nacional de corresponder, quien evalúa y prioriza la atención de la necesidad, y solicita su atención a la SNAAF.

4.2.1.3 La SNAAF lo deriva a la DFEI para la evaluación de lo requerido e inicie las acciones para su formulación. La AAT solo puede planificarse y realizarse, conociendo que el terreno es un activo requerido para la ejecución futura de una inversión.

4.2.1.4 En el caso de los proyectos de inversión, es la DFEI (como Unidad Formuladora de la SUNAT) quien propone y planifica la adquisición del terreno necesario en el PI vinculado, debiendo cumplir las mismas actividades descrita en el presente lineamiento hasta el Estudio de Microlocalización. Luego de la declaración de viabilidad del proyecto se derivará a la INEI, alcanzando el estudio de pre-inversión, el estudio de Microlocalización y todos los documentos generados en la fase de Formulación y Evaluación.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

4.2.2 Registro de la idea de IOARR mediante Formato N° 05-B

4.2.2.1 La adquisición de un terreno debe ser evaluada de manera tal que: i) se haya demostrado su vinculación con una brecha prioritaria sectorial o territorial; y ii) se evidencie el requerimiento por futuros espacios para la implementación física de la inversión y se facilite el dimensionamiento del terreno.

4.2.2.2 La DFEI registra el Formato N°05-B - Registro agregado de Ideas de IOARR, previa priorización de cada SNA o INSI, y canalizada por la SNAAF.

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

4.2.3 Elaboración del informe de estimación de demanda y dimensionamiento del terreno

4.2.3.1 La DFEI, en coordinación con el AU, analiza la brecha de servicios, realiza una estimación de la demanda futura en el área de influencia del servicio y una estimación de las necesidades de área/superficie. En base a ello y a los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura, determina el dimensionamiento del terreno lo cual debe quedar sustentado en un informe.

4.2.3.2 Es recomendable que la DFEI determine desde el inicio, las características o condiciones generales de ubicación y entorno del terreno requerido, si bien no necesitan tener el nivel de detalle de las especificaciones técnicas, pero si una descripción general que permita

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

que la adquisición satisfaga adecuadamente la necesidad, y para lo cual debe guiarse de lo señalado en el Anexo N°02.

4.2.4 Consulta a la DGP sobre la existencia de terrenos disponibles

4.2.4.1 Con el dimensionamiento del terreno, el área de influencia, los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura y referencialmente las condiciones generales de ubicación y entorno del terreno, la DFEI consultará a la DGP, la disponibilidad de terrenos con las características requeridas para la implementación del proyecto.

4.2.5 Revisión y consulta a SBN sobre terrenos disponibles

4.2.5.1 La DGP revisa sobre la existencia de inmuebles con las características solicitadas en el listado de inmuebles disponibles de la SUNAT, y de no existir, consulta a la SBN sobre la existencia de inmuebles disponibles con características compatibles al requerimiento.

4.2.5.2 De ser positiva la respuesta, comunica a la DFEI, quien lo evaluará conjuntamente con el AU (en cuanto a ubicación y dimensiones), con la OSDENA, (en cuanto a la seguridad de la ubicación de los terrenos); y con el área normativa de infraestructura en cuanto al cumplimiento de las características y condiciones requeridas). De considerarse el inmueble apropiado, la DGP iniciará las acciones de transferencia o cesión en uso y saneamiento según corresponda hasta finalizar con la inscripción del terreno en Registros Públicos a favor de SUNAT, comunicando a la DFEI.

4.2.5.3 De no ser positiva la respuesta comunica este resultado a la DFEI para que continúe con el procedimiento de formulación.

4.2.6 Elaboración del estudio de Microlocalización

4.2.6.1 De no existir terrenos disponibles adecuados para el cierre de la brecha de servicios, la DFEI elaborará un estudio de Microlocalización para estimar el valor estimado del predio.

4.2.6.2 Para la adecuada estimación del valor referencial del predio, el Estudio de Microlocalización, debe identificar dentro de la macro zona o ámbito de influencia del proyecto, las zonas adecuadas donde pueda localizarse y ejecutarse el proyecto cumpliendo los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura y demás normas técnicas aplicables para la construcción de infraestructura pública, y con ello identificar las posibles ofertas de terrenos y sus costos. Además, deberá considerar los requerimientos del AU en cuanto a las condiciones de ubicación y entorno según la finalidad del proyecto, para lo cual deberá considerar lo señalado en el Anexo N° 02, y en el Anexo N° 03 (estudios de información emitida por las entidades ANA, MINCULTURA, SERNANP, MINDEF)[1], cuando corresponda.

4.2.6.3 La Microlocalización deberá determinar cuáles son las zonificaciones compatibles con el uso de terreno futuro para el cual se requiere la adquisición de terreno, analizar la normatividad que regula los usos de suelo (parámetros urbanísticos y edificatorios) en el ámbito de influencia y validar el dimensionamiento del terreno. Aspectos como cuál es la

[1] Se considerará válida la información obtenida mediante la Ley de Transparencia o la información publicada vigente en la página oficial de los entes competentes u otro documento vigente.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

máxima altura de edificación permisible, su densidad y la cantidad de estacionamientos exigidos son aspectos necesarios para evaluar el dimensionamiento, y determinar la zonificación urbana apropiada para el proyecto. Deberá estar sustentado adjuntando las normas consideradas. Asimismo, es muy importante verificar si los terrenos pudieran estar afectados por ensanches de vías o similar, por lo que es de suma importancia analizar la normatividad aplicable en la zona de búsqueda, de acuerdo con lo señalado en el literal e) y f) del Anexo N° 03.

4.2.7 Opinión de áreas usuarias y técnicas

4.2.7.1 El Estudio de Microlocalización, previo a su conformidad, deberá contar con la opinión favorable del área usuaria en cuanto ubicación y entorno de los terrenos encontrados mediante acta debidamente suscrita por el directivo a cargo de dicha área.

4.2.7.2 Asimismo, deberá contar con informe de opinión técnica de la GDI en cuanto a:

- La geometría del terreno,
- La compatibilidad de uso según los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes,
- Las posibles afectaciones de vías y otros que limiten la disponibilidad de uso.

La GDI emitirá su opinión dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de recibido el Estudio de Microlocalización de la DFEI.

Las demás características y requisitos específicos deberán ser realizados en la fase de ejecución de la inversión.

4.2.7.3 Con la opinión de las dos áreas mencionadas, la DFEI da conformidad al estudio de Microlocalización y determina el valor estimado del terreno.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

4.2.8 Aprobación de la IOARR para la adquisición anticipada de terreno

4.2.8.1 La DFEI elabora el Informe Técnico de aprobación de la IOARR para la adquisición del inmueble, considerando la información del Estudio de Microlocalización, mediante el Formato N°07-C.

4.2.8.2 En el Formato N° 07-C detalla los objetivos de la implementación del proyecto de inversión, el tipo de servicio, la demanda que se requiere atender, el ámbito de influencia y las condiciones de ubicación del inmueble requerido, lo cual justifica el dimensionamiento del área del terreno y el monto de inversión de la IOARR, en base al valor estimado del predio determinado en el estudio de Microlocalización, el cual sirve de insumo para estimar el costo por m2 del terreno.

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR
ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

4.2.8.3 Es de precisar que su identificación o su registro como parte del PMI, no exige ni implica que se haya identificado el terreno específico por adquirir, aunque sí que se tenga una idea de los costos en el área donde se implementaría la inversión que motiva la AAT. La búsqueda e identificación de los terrenos disponibles con los requerimientos necesarios es una acción propia de la fase de Ejecución.

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

4.2.8.4 De conformidad al numeral 4, literal d) del ítem 2.2.3 de los Lineamientos del Invierte.pe, en el caso de la AAT, se debe incluir el saneamiento físico, legal y contable del terreno[2]. Por lo tanto, se debe

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

[2] El segundo párrafo del artículo 1 del Decreto Supremo Nº 130-2001-EF dispone, en relación al saneamiento físico (técnico), legal y contable: *"El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que*

incluir los gastos de saneamiento en el costo de inversión, dado que la AAT termina con el registro de propiedad a nombre de la Entidad.

4.2.8.5 La IOARR únicamente puede incluir como meta física la construcción o instalación de infraestructura y equipos que sean necesarios para la protección del terreno, y por lo tanto, incluirlo en el costo de inversión. La UF debe determinar la necesidad de instalar dicha protección y el tipo de protección adecuada.

4.2.8.6 No se puede incluir la demolición de edificaciones o estructuras existentes en el terreno a adquirir, meta que será incluida en el proyecto, Optimización o Ampliación Marginal de Servicio, a la cual será cargado el costo de demolición.

4.2.8.7 Luego de la aprobación y registro de la inversión mediante el Formato N°07-C en el Banco de Inversiones, y estando incluido en la cartera de inversiones del PMI[3], se deriva a la INEI para su ejecución, remitiendo además el Estudio de Microlocalización.

FASE EJECUCIÓN DE INVERSIÓN

4.2.9 Elaboración de las especificaciones técnicas para adquisición de inmueble

4.2.9.1 La GDI de la INEI, analiza y verifica la información enviada por la DFEI y en base al resultado del estudio de Microlocalización, elabora las especificaciones técnicas necesarias para gestionar la adquisición del inmueble, tanto para el caso de una IOARR – AAT, como para la adquisición de un terreno como componente de un PI.

4.2.9.2 Las Especificaciones Técnicas deben definir las características mínimas que debe tener el inmueble a adquirir, considerando lo establecido en el Anexo N°02.

4.2.9.3 Las Especificaciones Técnicas deben incluir como mínimo lo siguiente:

- Zonificación
- Área o superficie del terreno, dimensiones
- Aspectos técnicos y de ubicación y entorno obligatorios
- Aspectos técnicos y de ubicación y entorno deseables
- Situación técnico legal del inmueble
- Forma de pago y conformidad
- Conformidad
- Penalidades
- Entrega del inmueble

4.2.9.4 El cumplimiento de las condiciones requeridas en las especificaciones técnicas se requerirá acreditar con la documentación detallada en el Anexo N° 03.

4.2.9.5 Culminada la elaboración de las especificaciones técnicas, se remite a la GAF de la INEI, para que continúe con las acciones correspondientes para la contratación.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; y, a registrar contablemente en la Cuenta 33, los bienes de propiedad de dichas entidades, y, en la Cuenta de Orden los bienes afectados en uso a las mismas, así como aquéllos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración".

[3] En caso de tratarse de una inversión no prevista, deberá realizarse las gestiones para su incorporación en la Programación Multianual de Inversiones (PMI) en coordinación entre la DFEI, la INEI y la División de Presupuesto.

4.2.10 Elaboración de la Indagación de Mercado

4.2.10.1 La GAF, una vez recibido el requerimiento y las especificaciones técnicas, realizará la Indagación de Mercado[4].

4.2.10.2 Realizada la indagación de Mercado conforme a las normas y cumpliendo con la documentación establecida en el Anexo N°03, la GAF remitirá la documentación de las ofertas presentadas a la GDI, DGP y OSDENA para la evaluación e informe técnico, según su competencia.

4.2.11 Evaluación de las ofertas de la Indagación de Mercado

4.2.11.1 La GDI evalúa el cumplimiento de los requisitos técnicos. Para ello puede ejecutar levantamientos topográficos para la delimitación física de los predios, y contrastar todos los datos técnicos con los descritos en la partida registral, los que concluyen con un informe técnico. La GDI debe verificar si los parámetros del predio se ajustan al objeto del PI o IOARR. Asimismo, debe verificar la existencia de la prestación de servicios de electricidad, de agua, desagüe, drenaje, gas u otro servicio público en la zona de ubicación de los terrenos ofertados.

4.2.11.2 La DGP evalúa la documentación e información remitida por la GAF, asociadas con el Derecho de Propiedad, según expediente administrativo, y realiza un informe con el resumen de los hallazgos asociados con los derechos de propiedad, que pueden estar inscritos en el Registro de Predios, catastros urbanos de los municipios, catastro rural del Ministerio de Agricultura y Riego, entre otros, para verificar el derecho de propiedad, cargas y gravámenes, servidumbres registradas, que afecten la adquisición, sustentado en el expediente administrativo y documentación registral adicional que fuera necesaria.

4.2.11.3 La OSDENA revisa las ofertas y emite opinión sobre aspectos de seguridad de las zonas de ubicación de las ofertas.

4.2.11.4 La AU revisa las ofertas y emite opinión sobre la ubicación y características de los inmuebles ofertados.

4.2.11.5 La GDI, la DGP, la OSDENA y el AU tienen un plazo máximo de 15 días calendario para emitir sus informes, contando con la información completa remitida por la GAF.

4.2.12 Definición del tipo de proceso de contratación

4.2.12.1 La GAF define el tipo de proceso de contratación, dependiendo de si existen una o más ofertas válidas, de conformidad a las normas de contrataciones del Estado vigentes.

4.2.12.2 En caso de que la Indagación de Mercado determine que solo existe una oferta que cumple con el requerimiento, se procederá con la Contratación Directa, de conformidad con las normas internas y generales de contrataciones del Estado, siendo las áreas que emiten informes, la GDI, la GAF e INALI.

4.2.12.3 En caso de que la Indagación de Mercado determine que existe pluralidad de postores que cumplen con el requerimiento, se procederá con el Proceso de Selección, de conformidad con lo

[4] De acuerdo con el procedimiento establecido en la Norma para la gestión de las contrataciones de bienes, servicios y obras de la SUNAT.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

establecido en el Capítulo II del Título V del reglamento de la Ley de contrataciones del Estado.

CASO CONTRATACIÓN DIRECTA

4.2.13 Elaboración de informes de sustento

4.2.13.1 La GDI emite Informe Técnico de conformidad con el numeral 101.2 del artículo 101 del reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y a las normas internas de SUNAT, en base a la documentación e información remitida por la GAF.

4.2.13.2 La GAF elabora Informe Técnico Contractual que sustenta la contratación directa y lo remitirá a la INEI para su visación y remisión posterior a la INALI.

4.2.13.3 La INALI evalúa la documentación e informes y elabora el Informe Legal sobre la contratación directa y el proyecto de Resolución de Superintendencia.

4.2.13.4 En el caso de que los Informes o alguno de ellos sea negativo, se notificará a las áreas respectivas la observación para conocimiento de la no procedencia de la contratación de dicho inmueble o para la subsanación correspondiente.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

4.2.14 Resolución de aprobación de la contratación directa

4.2.14.1 El titular de la entidad o el funcionario a quien se haya delegado la función de aprobar este supuesto de contratación directa emitirá la resolución respectiva previo informe legal de la INALI y remitirá a la INEI para su ejecución.

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

4.2.15 Procedimiento de contratación directa

4.2.15.1 Se procederá conforme a lo establecido en el artículo 102 del reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

CASO CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

4.2.16 Conformación del Comité de Selección

4.2.16.1 La GAF designará al Comité de Selección de acuerdo a las normas internas de la Entidad.

4.2.16.2 En el caso particular de adquisición de terrenos el Comité de Selección deberá estar conformado por:

- Un representante de la División de Gestión Patrimonial - DGP, especialista en materia registral.
- Un representante de la Gerencia de Diseño de Inversiones - GDI.
- Un representante de la Gerencia de Administración y Finanzas - GAF, en calidad del presidente del Comité Especial.

Cada miembro del Comité deberá contar con su Titular y Suplente.

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

4.2.17 Procedimiento de contratación mediante Procedimiento de Selección

4.2.17.1 Se procederá conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título V del reglamento de la Ley de contrataciones del Estado.

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

FORMALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN, DIRECTA O POR PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

4.2.18 Suscripción del contrato

4.2.18.1 La suscripción del Contrato se realizará dentro del plazo establecido en la normativa de contrataciones.

4.2.19 Conformidad de la adquisición del inmueble

4.2.19.1 Previo a la emisión de la conformidad, el Contratista debe haber cumplido con presentar la documentación original que acredite las condiciones físico y legales requeridas según Especificaciones Técnicas, lo cual podrá realizarse hasta un plazo máximo de treinta (30) días calendario posteriores a la suscripción del contrato. En caso el Contratista no presente la documentación requerida según Especificaciones Técnicas, la GAF podrá resolver el contrato por incumplimiento, sin perjuicio de aplicar las penalidades que pudieran corresponder.

4.2.19.2 Presentada la documentación por parte del Contratista y habiendo la GDI realizado el estudio de levantamiento topográfico, emitirá un informe técnico mediante el cual se señale que el inmueble cumple con los requisitos técnicos señalados en las Especificaciones Técnicas y que, además, existe correspondencia entre el área, linderos, medidas perimétricas y niveles del inmueble o inmuebles existentes ofertados, con los datos inscritos en Registros Públicos y en la documentación de la oferta presentada; y, en caso corresponda, emitirá un informe técnico sobre la factibilidad de subsanación posterior de aspectos técnicos no relevantes.

Previo a otorgar la conformidad, la GDI deberá contar con el pronunciamiento técnico favorable de la DGP respecto al análisis de los derechos de propiedad inscritos del inmueble, de no tener cargas, gravámenes, superposición con terceros y/o servidumbres registradas que pudieran afectar la adquisición; y, en caso corresponda, la DGP emitirá un informe técnico sobre la factibilidad de subsanación posterior de aspectos registrales no relevantes.

4.2.19.3 De contarse con los informes técnicos favorables de la GDI y la DGP, así como de comprobarse la factibilidad de subsanación posterior, se continuará con el proceso de adquisición, quedando la Entidad a cargo del proceso de saneamiento[5] a través de la DGP con el apoyo de la GDI como área técnica.

4.2.19.4 En el caso particular que, según informe técnico de la GDI, el terreno ofertado tenga menor área que la que figura en Registros Públicos, la INEI mediante la Resolución de Intendencia correspondiente sustentará el descuento del monto proporcional al área faltante, siempre que, según informe de la GDI, el área resultante cumpla con las condiciones requeridas en las especificaciones técnicas. La RI de la INEI se derivará a la DGP para las acciones de saneamiento correspondientes.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

[5] De conformidad a la norma de Invierte.pe y de acuerdo con las características de cada predio en particular, los costos, y por ende la ejecución del saneamiento que fuera necesario, se encuentran incluidos dentro de los costos de la ejecución del proyecto.

En el caso que el terreno tenga mayor área a la ofertada según informe técnico de la GDI, y que su saneamiento o subsanación posterior sea factible de realizar por parte de la Entidad -según informe de la DGP-, la INEI mediante la Resolución de Intendencia correspondiente sustentará esta mayor área incorporada y lo derivará a la DGP para el trámite de saneamiento correspondiente. Cabe señalar que cualquier incremento de área no modificará el monto contractual pactado con el Contratista.

En ambas situaciones, respecto a los aspectos contractuales, se procederá conforme a la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento y a las normas internas vigentes de la SUNAT.

4.2.19.5 En el caso que la GDI o la DGP determinen que, según documentación presentada y el levantamiento topográfico efectuado, existen observaciones no subsanables ya sea porque existe imposibilidad de saneamiento físico legal del inmueble o porque existe un alto riesgo de demora en la disposición del terreno para la ejecución del proyecto para el cual se adquiere el inmueble, la GAF podrá resolver el contrato por incumplimiento, previo informe de la GDI y conforme a las normas internas vigentes de la SUNAT; y se procederá con las actividades que correspondan según Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

4.2.20 Formalización de la transferencia

4.2.20.1 Para la formalización de la transferencia se suscribirá la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta, lo cual se realizará luego de la conformidad por parte de la GDI.

4.2.20.2 Con la suscripción de la Minuta y Escritura Pública de Compra Venta se procederá al pago.

4.2.20.3 La formalización de la contratación culmina con la inscripción de la propiedad del inmueble a nombre de la Entidad en Registros Públicos.

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

4.2.21 Saneamiento físico legal posterior y vicios ocultos

4.2.21.1 En caso se haya adquirido un inmueble que, según informes de la GDI y/o la DGP requiere algún proceso de saneamiento físico legal, éste se iniciará a solicitud de la INEI, que remitirá los antecedentes a la DGP para que, con el apoyo de la GDI como área técnica, realice las acciones de saneamiento que correspondan.

4.2.21.2 En el caso de advertirse la existencia de algún vicio oculto, el saneamiento estará a cargo de la DGP con el apoyo de la GDI como área técnica.

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

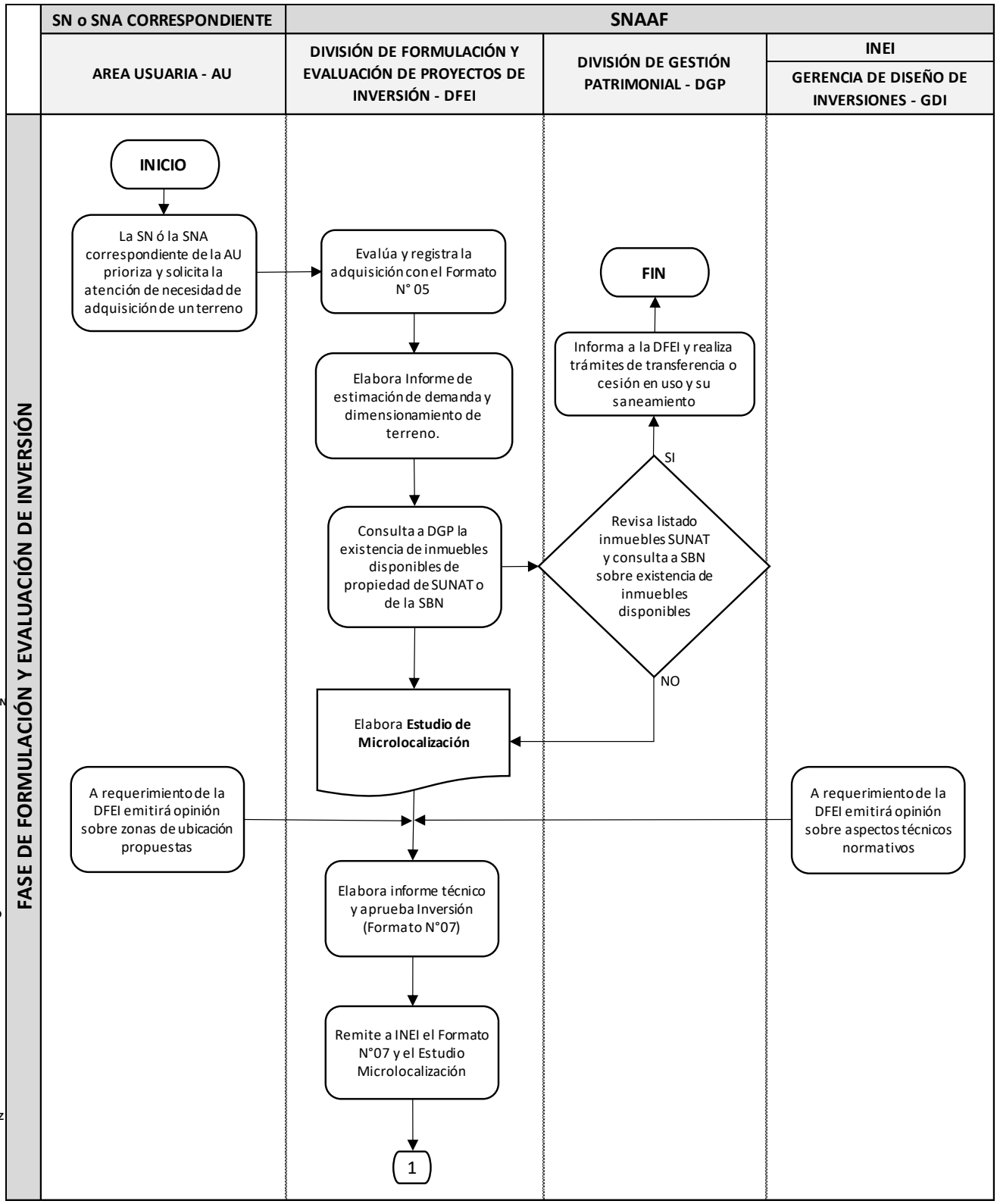
5. ANEXOS

Anexo N° 01 - Diagrama de flujo.
Anexo N° 02 - Aspectos técnicos y de entorno complementarios.
Anexo N° 03 - Detalle de documentos.

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

Anexo N° 01 – Diagrama de Flujo



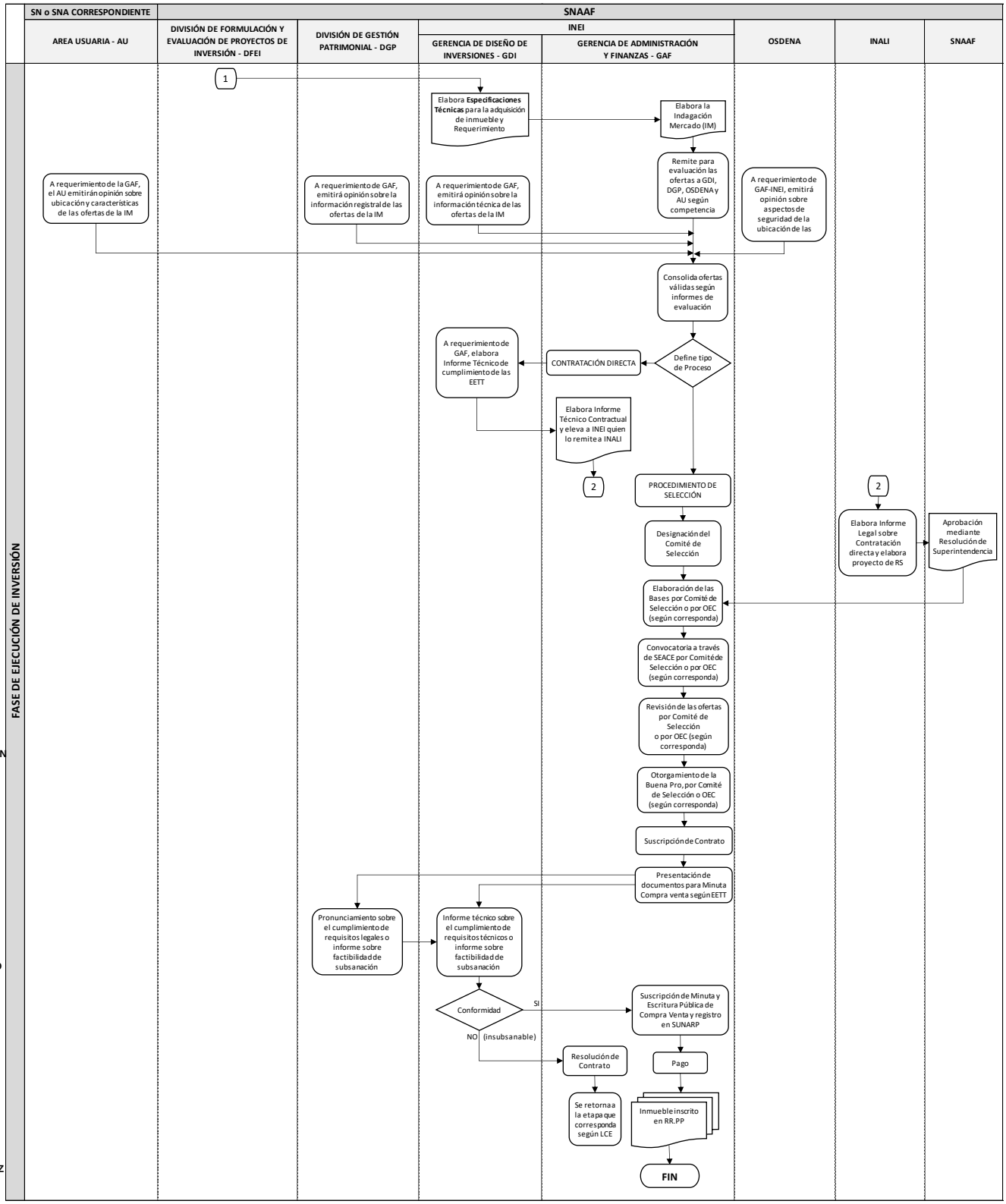
SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14



SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

Anexo N° 02 - Aspectos técnicos y de entorno complementarios

a) Área

Sustentado en la etapa de formulación sobre la base de la estimación de la demanda futura y a los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura, y validado con el Estudio de Microlocalización según ubicación del predio. Además, en el estudio, se debe identificar si el área del inmueble pueda ser afectada por ensanche de vías o trazado de nuevas vías, por ejecución de proyectos públicos, o por cualquier otro motivo con sustento legal.

b) Normatividad

Las normas urbanísticas y edificatorias aplicables en el terreno deben ser compatibles con el proyecto para el cual se adquiere el terreno: compatibilidad según Índice de Usos de suelo aplicable, parámetros urbanísticos y edificatorios concordantes con el dimensionamiento del terreno y el proyecto. Aspectos como cuál es la máxima altura de edificación permisible, el retiro exigido, área libre, cantidad de estacionamientos son necesarios de evaluar para validar el dimensionamiento.

No puede considerarse inmuebles que estén declarados como monumentos históricos, dado que está prohibida su demolición. Solo en casos debidamente justificados se considerará terrenos en zonas monumentales, compatibles con el proyecto.

c) Lineamientos para la atención de los servicios

En caso se cuente con lineamientos aprobados para la atención de los servicios de la SUNAT, estos lineamientos deberán de tomarse en cuenta y prevalecer en la selección de las variables para la identificación de los terrenos.

d) Geometría

Es preferible aquellos terrenos que cuentan con una geometría regular y bien proporcionada, con relación 1:3 entre ancho y largo, que ofrece mayores posibilidades para el desarrollo del proyecto de arquitectura.

Para edificaciones de sedes en áreas urbanas es preferible que se ubiquen en esquina, o que cuente con más de un frente. Con respecto al frente del predio es importante determinar el ancho mínimo de éste, el cual no debería ser menor de 20.00 metros; sin embargo, en zonas de alta densidad y/o con escasez de lotes podría aceptarse hasta anchos menores.

e) Topografía

La topografía del terreno debe ser lo más plana posible, de preferencia con una pendiente no mayor al 10% en área urbana, o la mínima predominante en área rural. Además, es preferible no adquirir terrenos que sean de material de relleno o inundables o lechos de río, así como terrenos cuya napa freática se ubique a menos de 2.00 m. de profundidad, medido en épocas de lluvia o incremento de nivel.

Se debe considerar lo establecido en el numeral 2.2.3, literal C. e de los Lineamientos del Invierte.pe.

f) Relación con vías

Generalmente es recomendable que los terrenos se ubiquen en avenidas o calles principales de la ciudad, y vías de alto tránsito. Se debe tener en cuenta que, para la afluencia de trabajadores y público usuario, es necesario contar con vías de

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

carácter metropolitano que garanticen la movilidad de las personas desde y hacia el inmueble; sin embargo, ello dependerá del tipo proyecto a ejecutarse.
La accesibilidad se entiende no como cercanía, sino como el conjunto de elementos que permiten que las personas puedan llegar en condiciones favorables al lugar, ello implica contar con las condiciones de vialidad, transporte y con elementos urbanos que permitan identificar de manera rápida y sencilla la ubicación del inmueble.

g) Nivel de exposición pública
Según el objetivo del proyecto, se preferirá los predios que se encuentren en esquina o tengan un mayor frente, dada la mejor perspectiva e imagen que ofrecen.

h) Infraestructura de servicios
Todo terreno para infraestructura institucional debe contar con los servicios de agua, desagüe, electrificación, sistemas de comunicación de telefonía e internet, pistas y veredas. En los lugares en que no se cuenta con estos servicios, deberán proponerse las soluciones técnicas correspondientes.

i) Seguridad según información de la PNP e INDECI, SINAGERD
Se preferirá aquellos predios que se encuentren en una zona donde prime la seguridad tanto del personal como de los usuarios que acudirán al local. Para ello, se podrá solicitar a la comisaría del lugar el plano o mapa de zonificación de riesgo o peligrosidad del distrito donde se pretende adquirir el terreno.
Asimismo, se deberá analizar las zonas de riego de desastre. No deben considerase terrenos localizados en las rutas de los deslizamientos o huaycos o zonas que presenten alto riesgo de desastre.

j) Cercanía o lejanía a zonas urbanas de gran concentración de público
En casos de búsqueda de terrenos para infraestructura que brinda servicios con atención a público, puede ser importante la cercanía a zonas de concentración de establecimientos, de empresas usuarias de los servicios de SUNAT, como puede ser centros comerciales, centros bancarios, instituciones públicas, bancarias y/o financieras, Centro Cívico de la localidad, Municipalidad, Plaza de Armas, u otras zonas que implique gran concentración de público. Este criterio puede variar sustancialmente si el uso del terreno será para almacén o puesto de control.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

Anexo N° 03 – Detalle de documentos[6]

a) Plano de Ubicación y Perimétrico y Memoria Descriptiva (original) con coordenadas UTM Datum WGS84, firmado por propietario y arquitecto o ingeniero colegiado; lo que se validará en el procedimiento de selección.

b) Partida registral del predio, donde figure su descripción: área de terreno, medidas perimétricas y colindancias, edificaciones existentes o inscritas y los antecedentes registrales del predio, y de ser necesario, la partida y los antecedentes registrales de los predios colindantes.

c) Certificado Registral Inmobiliario - CRI.

d) Certificado de Búsqueda Catastral.

e) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, emitido por la Municipalidad del distrito vigente. En etapa de Estudio de Microlocalización también es posible basarse en un informe técnico que sustenten los parámetros urbanísticos y edificatorios en base a la normativa urbanística y edificatoria vigente y aplicable a cada terreno considerado, normativa que deberá ser requerida a la Municipalidad correspondiente mediante el trámite de Acceso a la Información, considerando lo indicado en el art. 14 del D.S. N° 06-2017-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 29090 y al art. 5.4 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

f) Certificado Zonificación y vías, donde figure si existen afectaciones viales vigente. En etapa de Estudio de Microlocalización es posible basarse en un Informe técnico que sustente que no existen afectaciones viales en base a la normativa urbanística que deberá ser requerida a la Municipalidad correspondiente mediante el trámite de Acceso a la Información, considerando lo indicado en el art. 14 del D.S. N°06-2017-VIVIENDA, TUO de la Ley N°29090 y al artículo 5.4 del D.S. N°011-2017-VIVIENDA.

g) Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU).

h) Declaración jurada señalando que el terreno físicamente es concordante con el área, medidas perimétricas y colindancias inscritas.

i) Constancia de no adeudo de tributos municipales emitido por la Municipalidad del distrito correspondiente al inmueble ofertado, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario de la fecha de presentación de la propuesta.

j) Copia legalizada de las declaraciones juradas de autovalúo (PU) y (HR) así como de los arbitrios del año en curso emitidos por la Municipalidad del distrito correspondiente (el original de estos documentos será presentado al momento de la suscripción de la minuta).

k) Copia legalizada de los recibos de pago de los impuestos prediales del año en curso y de los recibos de pago de arbitrios, hasta el mes siguiente de la presentación de las propuestas.

l) Si existiera construcción, deberán presentar documentos sobre la Declaratoria de Fábrica inscrita con los respectivos planos, memorias descriptivas, escrituras públicas y demás documentos que conformen la Declaratoria de Fábrica.

SUNAT V° B° 8I1000 REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT V° B° 8I2000 REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT V° B° 8I1002 REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT V° B° 8I0000 REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT V° B° 8I2001 REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14

[6] El listado de documentos se ha determinado en coordinación y con el apoyo de la DGP.

m) Constancia de no adeudo de servicios públicos o documento que acredite este trámite, o recibos cancelados a la fecha de la presentación de la propuesta (agua, electricidad, gas, teléfono, cable), correspondiente al inmueble ofertado, si correspondiera, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario de la fecha de presentación de propuesta.

n) Declaración jurada de que no pesa sobre el inmueble proceso judicial o investigación fiscal o policial alguna relativa a la propiedad, posesión, usufructo o cualquier otro derecho real e indemnizatorio, relacionado específicamente al inmueble, o delito relacionado o que pudiera afectar al inmueble. No se aceptarán inmuebles de personas investigadas o procesadas por narcotráfico, lavado de activos, delitos tributarios u otros que revistan gravedad.

o) Información del Ministerio de Defensa MINDEF que el predio no se encuentra formando parte de área afectada en uso o reservada para los fines de Defensa Nacional.

p) Información del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP que el predio no se encuentra comprendido o en ámbito de Área Natural Protegida o Reserva Natural Protegida.

q) Información de la Autoridad Nacional del Agua – ANA que el predio no se encuentra afectado o bajo la existencia de faja marginal.

r) Información del Ministerio de Cultura que el predio no presenta Declaración de Patrimonio Cultural de la Nación.

s) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos – CIRA.

SUNAT
V° B°
8I1000
REG. 153A
BRENDA VALERIA BARAZORDA VALER
GERENTE
21/06/2021 13:48:46

SUNAT
V° B°
8I2000
REG. 5215
MIGUEL ANGEL MARTIN PORTILLA VELAZCO
GERENTE
21/06/2021 18:41:09

SUNAT
V° B°
8I1002
REG. 511A
LEYDA VERONICA SANCHEZ ESCOBEDO
SUPERVISOR ENCARGADO
21/06/2021 08:55:39

SUNAT
V° B°
8I0000
REG. NQ32
CARLA PAOLA SPETALE BOJORQUEZ
18/06/2021 18:59:48

SUNAT
V° B°
8I2001
REG. N664
RITA ELIZABETH REVILLA ALZAMORA
18/06/2021 18:53:14